RAPPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUETE D'OCTOBRE 2001

TAUX D'INOCCUPATION DE THUNDER BAY STABLE À 5,8 %

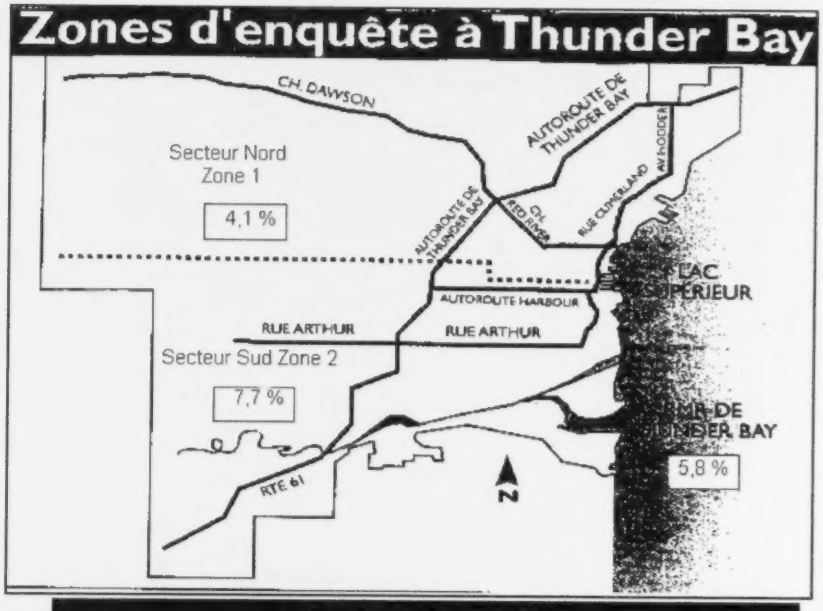
Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs diffusées en novembre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements situés dans immeubles comptant au moins trois logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay s'est établi à 5,8 % en octobre 2001, soit le même pourcentage que celui enregistré un an plus tôt. (Voir tableau 1.)

Son taux d'inoccupation étant demeuré stable, Thunder Bay affiche maintenant le taux d'inoccupation le plus élevé des agglomérations ayant une population de plus de 100 000 habitants. Autrement dit, 25 des 26 RMR du Canada ont un taux d'inoccupation inférieur à celui de Thunder Bay. Dans l'autre grand centre du Nord ontarien, Sudbury, le taux d'inoccupation est passé de 7,7 % (le plus haut des RMR en 2000) à 5,7 % en octobre 2001. Toujours dans le nord de l'Ontario, le taux d'inoccupation de Kenora est demeuré élevé à 10,8 %.

Pour la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs, la SCHL divise la ville de Thunder Bay en fonction des limites des anciennes villes de Port Arthur et de Fort William. Dans la zone nord, le taux d'inoccupation s'est fixé à 4,1 %, comparativement à 4,9 % un an plus tôt, alors que dans la zone sud, il a atteint 7,7 %, en hausse par rapport aux 6,8 % de l'année précédente. (Voir tableau 4)

SOMMAIRE

Taux d'inoccupation de Thunder Bay stable à 5,8 %.....1
Sommaire.....2
Résumé
Analyse du marché locatif.....3
Recul du taux d'inoccupation national à 1,1 %.....4
Analyse de l'âge des immeubles (avec tableaux).....5
Analyse de la migration par groupe d'âges
Perspectives du marché locatif.....5
Tableaux statistiques
Taux d'inoccupation : certains centres du Canada.....3
Taux d'inoccupation et loyers selon la zone et le nombre de chambres.....6
Appartements vacants et univers de logements selon la zone et le nombre de chambres.....6
Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres.....7
Taux d'inoccupation et loyers selon la taille de l'immeuble.....7
Taux d'inoccupation et loyers selon le nombre d'étages de l'immeuble.....8



Analyse du marché
Warren Philp
Tél: (807) 343-2016 Téléc.: (807) 345-0696
Courriel: wphilp@cmhc-schl.gc.ca – www.cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUETE D'OCTOBRE 2001

TAUX D'INOCCUPATION DE THUNDER BAY STABLE À 5,8 %

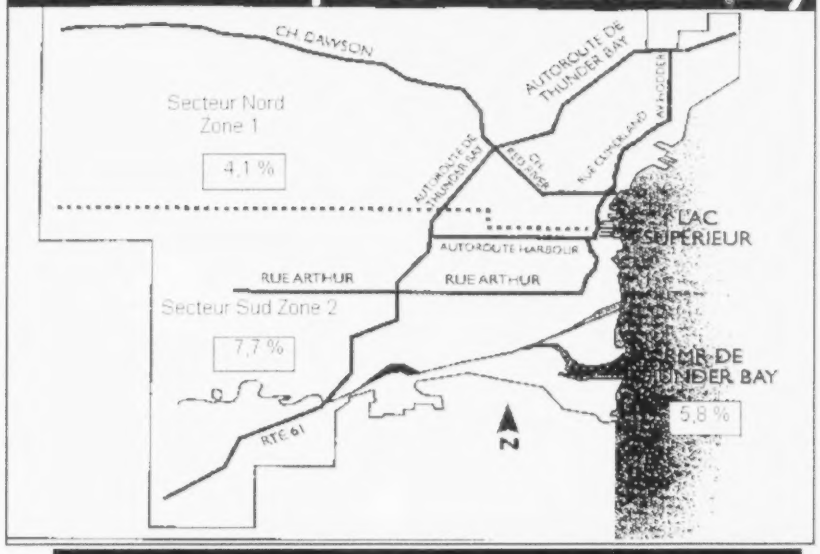
Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs diffusées en novembre par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements situés dans immeubles comptant au moins trois logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay s'est établi à 5,8 % en octobre 2001, soit le même pourcentage que celui enregistré un an plus tôt. (Voir tableau 1.)

Son taux d'inoccupation étant demeuré stable, Thunder Bay affiche maintenant le taux d'inoccupation le plus élevé des agglomérations ayant une population de plus de 100 000 habitants. Autrement dit, 25 des 26 RMR du Canada ont un taux d'inoccupation inférieur à celui de Thunder Bay. Dans l'autre grand centre du Nord ontarien, Sudbury, le taux d'inoccupation est passé de 7,7 % (le plus haut des RMR en 2000) à 5,7 % en octobre 2001. Toujours dans le nord de l'Ontario, le taux d'inoccupation de Kenora est demeuré élevé à 10,8 %.

Pour la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs, la SCHL divise la ville de Thunder Bay en fonction des limites des anciennes villes de Port Arthur et de Fort William. Dans la zone nord, le taux d'inoccupation s'est fixé à 4,1 %, comparativement à 4,9 % un an plus tôt, alors que dans la zone sud, il a atteint 7,7 %, en hausse par rapport aux 6,8 % de l'année précédente. (Voir tableau 4)

Taux d'inoccupation de Thunder Bay stable à 5,8 %....1
Sommaire....2
Résumé
Analyse du marché locatif....3
Recul du taux d'inoccupation national à 1,1 %....4
Analyse de l'âge des immeubles (avec tableaux)....5
Analyse de la migration par groupe d'âges
Perspectives du marché locatif....5
Tableaux statistiques
Taux d'inoccupation : certains centres du Canada....3
Taux d'inoccupation et loyers selon la zone et le nombre de chambres....6
Appartements vacants et univers de logements selon la zone et le nombre de chambres....6
Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres....7
Taux d'inoccupation et loyers selon la taille de l'immeuble....7
Taux d'inoccupation et loyers selon le nombre d'étages de l'immeuble....8

Zones d'enquête à Thunder Bay



Analyse du marché
Warren Philp
Tél: (807) 343-2016 Téléc.: (807) 345-0696
Courriel: wphilp@cmhc-schl.gc.ca – www.cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

104-02711/

Malgré un taux d'inoccupation relativement élevé, les loyers de toutes les catégories d'appartements situés dans les immeubles comptant au moins trois logements ont augmenté, à l'exception celui des studios. Dans la RMR, le loyer moyen des appartements de deux chambres est passé de 654 $ en octobre 2000 à 657 $ en octobre dernier. Ce loyer demeure de beaucoup inférieur au sommet de 672 $ atteint en 1996. Le loyer moyen des appartements de une chambre a atteint 529 $, soit deux dollars de plus qu'en 2000, mais un dollar de moins que le maximum observé (530 $) en 1996. (Voir tableau 6.)

Les loyers sont plus élevés dans le secteur nord que dans le secteur sud, conformément à la tendance observée ces dernières années. Dans le secteur nord, le loyer des appartements de deux chambres est passé de 682 $ en octobre 2000 à 692 $ en octobre 2001, et celui des appartements de une chambre, de 559 $ à 561 $ durant la même période. Dans le secteur sud, le loyer des appartements de une chambre (498 $) a été majoré de un dollar par rapport à 2000 alors que celui des appartements de deux chambres a régressé, passant de 624 $ à 618 $. (Voir le tableau 6 en page 6.) Les données sur les loyers peuvent ou non comprendre les services publics, et les données de l'Enquête ne précisent pas si les loyers englobent ou non ces services.

L'emploi est un facteur clé dans l'étude de l'évolution du marché du

logement. L'emploi a effectivement progressé entre octobre 2000 et octobre 2001, et on note une amélioration de l'emploi à plein temps par rapport à l'emploi à temps partiel. Les emplois dans le commerce au détail, au casino et dans les centres d'appels ont exercé des pressions sur le marché locatif. En revanche, l'abordabilité de l'accession à la propriété s'est accrue, la réduction des taux d'intérêt ayant incité certains locataires à devenir propriétaires. Par ailleurs, les chiffres sur la migration indiquent que pour la première fois depuis au moins 1992, le nombre d'émigrants était supérieur dans le groupe des 15 à 24 ans à celui enregistré pour les groupes des 25 à 44 ans et des 45 ans et plus entre 1999 et 2000. Si la tendance s'est maintenue entre 2000 et 2001, elle aura contribué à freiner le mouvement à la baisse du taux d'inoccupation.

Bien que le taux d'inoccupation global soit demeuré stable à 5,8 %, on a observé certains changements intéressants du taux d'inoccupation selon le nombre de chambres. Dans la RMR de Thunder Bay, les logements de deux chambres, qui étaient les plus populaires, ont été supplantés par les logements de trois chambres, dont le taux d'inoccupation est tombé de 6 à 3,1 % durant la période. Le taux des logements de deux chambres a également régressé, mais moins rapidement, pour s'établir à 4,9 % (contre 5,3 %). Dans le cas des studios et des appartements de une chambre, les taux ont augmenté

pour atteindre 17,7 et 6,3 % respectivement, comparativement à 10,7 et 6 % en octobre 2000. Les studios et les appartements de trois chambres représentent un pourcentage beaucoup plus petit de l'univers des logements locatifs visés par l'Enquête. (Voir tableau 5.)

Plus l'immeuble est grand, qu'il s'agisse du nombre d'appartements qu'il renferme ou de sa hauteur, plus le taux d'inoccupation est bas. Ainsi, le taux d'inoccupation des immeubles de 3 à 5 appartements et de 6 à 19 appartements s'est fixé à 8,5 %, soit un taux supérieur au taux moyen du marché. Les immeubles de 20 à 49 appartements et ceux de 50 à 99 appartements affichent quant à eux des taux de 3,4 et 3,5 % respectivement. (Voir tableau 8.)

De même, les logements des immeubles de 5 à 9 étages se louent plus facilement, même si leur taux d'inoccupation est passé de 1,6 % en 2000 à 4 % en 2001. Le taux d'inoccupation des immeubles de 1 à 4 étages est supérieur à celui des immeubles plus hauts, même s'il a régressé durant la période, passant de 6,3 à 5,9 %. (Voir tableau 10.)

Le tableau 7 présente le taux d'inoccupation par fourchette de loyers, les appartements ayant un bas loyer accusant des taux d'inoccupation élevés alors que les appartements plus cher affichent des taux plus bas. La fourchette de 600 à 699 $ constitue une légère anomalie.

Résumé

Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des immeubles comptant trois logements locatifs ou plus est demeuré inchangé à 5,8 % par rapport à 2000, ce qui met fin au recul amorcé en 1998, année où le taux d'inoccupation avait atteint un sommet (9,3 %).

Le taux d'inoccupation dans la zone nord (essentiellement le secteur nord de Thunder Bay) a régressé de nouveau, passant de 4,9 à 4,1 %. Par contre, dans la zone sud (qui correspond en gros au secteur sud de Thunder Bay), il a augmenté pour se fixer à 7,7 %, comparativement à 6,8 % un an plus tôt.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres a encore été majoré pour atteindre 657 $; un an auparavant il s'établissait à 654 $. Celui des appartements de une chambre a également progressé, passant de 527 à 529 $.

Même s'il est demeuré stable entre 2000 et 2001, le taux d'inoccupation devrait diminuer au cours de la prochaine année. L'expansion de l'emploi dans le commerce de détail et dans les centres d'appels devrait contribuer à réduire le taux d'inoccupation. Par contre, les bas taux d'intérêt hypothécaire inciteront certains locataires à acheter un logement. On prévoit donc que le taux d'inoccupation se fixera à 5 % en 2002.

Recul du taux d'inoccupation national à 1,1 %

Au pays, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre 2001. Il s'agit du plus bas taux enregistré depuis 1987, année où les immeubles de trois logements ou plus ont été visés pour la première fois par l'Enquête.

La robustesse de la création d'emplois au cours des dernières années, la force de l'immigration internationale et la croissance du nombre de jeunes adultes ont fait régresser le taux d'inoccupation dans bon nombre de centres.

Dix-sept des 26 grands centres au pays ont affiché un taux d'inoccupation inférieur à celui de l'année précédente. Les taux d'inoccupation les plus faibles ont été observés à Victoria (0,5 %), Montréal (0,6 %), Hull (0,6 %) et Ottawa (0,8 %).

La forte immigration a fait reculer le taux d'inoccupation dans cinq centres sur dix en Ontario, alors que l'offre accrue de logements locatifs et le grand nombre d'accédants à la propriété ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation à Toronto, Ottawa, Kitchener et Windsor. Rappelons que Thunder Bay accuse le taux d'inoccupation le plus élevé des RMR du Canada (5,8 %), suivie de près par Sudbury (5,7 %).

Au Québec, cinq RMR sur six ont un taux d'inoccupation inférieur à celui observé un an plus tôt, et la baisse relative la plus importante a été enregistrée à Sherbrooke, où le taux est passé de 4,7 à 2,3 %. À Chicoutimi-Jonquière, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,4 %.

Dans l'Ouest canadien, le taux d'inoccupation est tombé de 1,8 à 0,5 % à Victoria. Les taux ont également régressé à Winnipeg, Edmonton, Calgary et Vancouver, mais augmenté à Regina et Saskatoon.

Dans l'Atlantique, le taux d'inoccupation a reculé à Halifax et St. John's. Il a progressé à Saint John, passant de 3,4 à 5,6 %, soit la plus forte hausse de toutes les RMR.

Selon le relevé annuel des loyers effectué par la SCHL, c'est encore Toronto qui affiche le loyer moyen le plus élevé pour un appartement de deux chambres (1 027 $); viennent ensuite Vancouver (919 $) et Ottawa (914 $). En revanche, les loyers les plus bas ont été enregistrés à Trois-Rivières (419 $) et à Sherbrooke (446 $).

Dans les RMR, la hausse de loyer la plus faible est de 0,2 %, et la plus forte s'élève à 8,7 % (à Edmonton). Calgary arrive deuxième, avec une augmentation de 5,8 %. À Hull, Saint John, Toronto, St. Catharines, Ottawa, London et St. John's, les loyers ont été majorés de plus de 4 %. Les données sur les loyers exigés dans les RMR figurent au tableau 12 en page 8.

TABLEAU 1: TAUX D'INOCCUPATION DANS LES IMMEUBLES D'APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE DE 3 LOGEMENTS ET PLUS, 1994 -2001 (POUR CENT)

RÉGION MÉTROPOLITAINE	1994 octobre	1994 octobre	1995 octobre	1996 octobre	1997 octobre	1998 octobre	1999 octobre	2000 octobre	2001 octobre
CALGARY	5.1	5.1	3.6	1.5	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2
CALGARY	5.1	5.1	3.6	1.5	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2
CHICOUTIMI	6.3	6.3	6.0	5.4	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4
EDMONTON	8.9	8.9	10.2	7.6	4.6	1.9	2.2	1.4	0.9
HALIFAX	7.2	7.2	7.7	8.7	7.7	5.5	3.6	3.6	2.8
HAMILTON	2.4	2.4	2.0	2.2	3.1	3.2	1.9	1.7	1.3
KITCHENER	2.8	2.8	2.2	1.8	1.9	1.5	1.0	0.7	0.9
LONDON	4.1	4.1	4.3	6.0	5.1	4.5	3.5	2.2	1.6
MONTRÉAL	6.8	6.8	6.2	5.7	5.9	4.7	3.0	1.5	0.6
OSHAWA	3.4	3.4	2.7	3.7	2.4	2.0	1.7	1.7	1.3
OTTAWA-HULL	3.5	3.5	4.9	5.6	5.4	3.1	1.6	0.5	0.7
OTTAWA	2.6	2.6	3.8	4.9	4.2	2.1	0.7	0.2	0.8
HULL	6.6	6.6	8.3	7.7	9.4	6.7	4.4	1.4	0.6
QUÉBEC	6.9	6.9	6.0	6.5	6.6	5.2	3.3	1.6	0.8
REGINA	3.2	3.2	2.1	1.9	1.5	1.7	1.4	1.4	2.1
ST. CATHARINES	5.8	5.8	5.2	5.6	5.4	4.6	3.2	2.6	1.9
SAINT JOHN	8.0	8.0	8.6	9.1	8.2	7.3	5.2	3.4	5.6
ST. JOHN'S	7.1	7.1	10.8	15.4	16.6	15.4	9.2	3.8	2.5
SASKATOON	1.8	1.8	1.0	0.7	0.9	0.8	0.9	1.7	2.9
SHERBROOKE	8.0	8.0	6.2	6.6	7.5	7.3	7.6	4.7	2.3
SUDBURY	4.3	4.3	6.0	6.8	7.2	9.4	11.1	7.7	5.7
THUNDER BAY	4.1	4.1	6.2	5.6	7.7	9.3	7.5	5.8	5.8
TORONTO	1.2	1.2	0.8	1.2	0.8	0.8	0.9	0.6	0.9
TROIS-RIVIÈRES	7.4	7.4	7.2	8.0	8.6	8.5	7.9	6.8	4.7
VANCOUVER	0.8	0.8	1.2	1.1	1.7	2.7	2.7	1.4	1.0
VICTORIA	1.9	1.9	3.3	4.1	3.5	3.8	3.6	1.8	0.5
WINDSOR	1.6	1.6	1.8	2.8	4.5	4.3	2.7	1.9	2.9
WINNIPEG	5.6	5.6	5.4	6.0	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4
TOTAL (1)	4.6	4.6	4.3	4.3	4.1	3.4	2.6	1.6	1.1

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines faisant l'objet du relevé.

Recul du taux d'inoccupation national à 1,1 %

Au pays, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre 2001. Il s'agit du plus bas taux enregistré depuis 1987, année où les immeubles de trois logements ou plus ont été visés pour la première fois par l'Enquête.

La robustesse de la création d'emplois au cours des dernières années, la force de l'immigration internationale et la croissance du nombre de jeunes adultes ont fait régresser le taux d'inoccupation dans bon nombre de centres.

Dix-sept des 26 grands centres au pays ont affiché un taux d'inoccupation inférieur à celui de l'année précédente. Les taux d'inoccupation les plus faibles ont été observés à Victoria (0,5 %), Montréal (0,6 %), Hull (0,6 %) et Ottawa (0,8 %).

La forte immigration a fait reculer le taux d'inoccupation dans cinq centres sur dix en Ontario, alors que l'offre accrue de logements locatifs et le grand nombre d'accédants à la propriété ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation à Toronto, Ottawa, Kitchener et Windsor. Rappelons que Thunder Bay accuse le taux d'inoccupation le plus élevé des RMR du Canada (5,8 %), suivie de près par Sudbury (5,7 %).

Au Québec, cinq RMR sur six ont un taux d'inoccupation inférieur à celui observé un an plus tôt, et la baisse relative la plus importante a été enregistrée à Sherbrooke, où le taux est passé de 4,7 à 2,3 %. À Chicoutimi-Jonquière, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 4,4 %.

Dans l'Ouest canadien, le taux d'inoccupation est tombé de 1,8 à 0,5 % à Victoria. Les taux ont également régressé à Winnipeg, Edmonton, Calgary et Vancouver, mais augmenté à Regina et Saskatoon.

Dans l'Atlantique, le taux d'inoccupation a reculé à Halifax et St. John's. Il a progressé à Saint John, passant de 3,4 à 5,6 %, soit la plus forte hausse de toutes les RMR.

Selon le relevé annuel des loyers effectué par la SCHL, c'est encore Toronto qui affiche le loyer moyen le plus élevé pour un appartement de deux chambres (1 027 $); viennent ensuite Vancouver (919 $) et Ottawa (914 $). En revanche, les loyers les plus bas ont été enregistrés à Trois-Rivières (413 $) et à Sherbrooke (446 $).

Dans les RMR, la hausse de loyer la plus faible est de 0,2 %, et la plus forte s'élève à 8,7 % (à Edmonton). Calgary arrive deuxième, avec une augmentation de 5,8 %. À Hull, Saint John, Toronto, St.Catharines, Ottawa, London et St. John's, les loyers ont été majorés de plus de 4 %. Les données sur les loyers exigés dans les RMR figurent au tableau 12 en page 8.

TABLEAU 1: TAUX D'INOCCUPATION DANS LES IMMEUBLES D'APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE DE 3 LOGEMENTS ET PLUS, 1994 -2001 (POUR CENT)

RÉGION MÉTROPOLITAINE	1994 octobre	1994 octobre	1995 octobre	1996 octobre	1997 octobre	1998 octobre	1999 octobre	2000 octobre	2001 octobre
CALGARY	5.1	5.1	3.6	1.5	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2
CALGARY	5.1	5.1	3.6	1.5	0.5	0.6	2.8	1.3	1.2
CHICOUTIMI	6.3	6.3	6.0	5.4	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4
EDMONTON	8.9	8.9	10.2	7.6	4.6	1.9	2.2	1.4	0.9
HALIFAX	7.2	7.2	7.7	6.7	7.7	5.5	3.6	3.6	2.8
HAMILTON	2.4	2.4	2.0	2.2	3.1	3.2	1.9	1.7	1.3
KITCHENER	2.8	2.8	2.2	1.8	1.9	1.5	1.0	0.7	0.9
LONDON	4.1	4.1	4.3	6.0	5.1	4.5	3.5	2.2	1.6
MONTRÉAL	6.8	6.8	6.2	5.7	5.9	4.7	3.0	1.5	0.6
OSHAWA	3.4	3.4	2.7	3.7	2.4	2.0	1.7	1.7	1.3
OTTAWA-HULL	3.5	3.5	4.9	5.6	5.4	3.1	1.6	0.5	0.7
OTTAWA	2.6	2.6	3.8	4.9	4.2	2.1	0.7	0.2	0.8
HULL	6.6	6.6	8.3	7.7	9.4	6.7	4.4	1.4	0.6
QUÉBEC	6.9	6.9	6.0	6.5	6.6	5.2	3.3	1.6	0.8
REGINA	3.2	3.2	2.1	1.9	1.5	1.7	1.4	1.4	2.1
ST. CATHARINES	5.8	5.8	5.2	5.6	5.4	4.6	3.2	2.6	1.9
SAINT JOHN	8.0	8.0	8.6	9.1	8.2	7.3	5.2	3.4	5.6
ST. JOHN'S	7.1	7.1	10.8	15.4	16.6	15.4	9.2	3.8	2.5
SASKATOON	1.8	1.8	1.0	0.7	0.9	0.8	0.9	1.7	2.9
SHERBROOKE	8.0	8.0	6.2	6.6	7.5	7.3	7.6	4.7	2.3
SUDBURY	4.3	4.3	6.0	6.8	7.2	9.4	11.1	7.7	5.7
THUNDER BAY	4.1	4.1	6.2	5.6	7.7	9.3	7.5	5.8	5.8
TORONTO	1.2	1.2	0.8	1.2	0.8	0.8	0.9	0.6	0.9
TROIS-RIVIÈRES	7.4	7.4	7.2	8.0	8.6	8.5	7.9	6.8	4.7
VANCOUVER	0.8	0.8	1.2	1.1	1.7	2.7	2.7	1.4	1.0
VICTORIA	1.9	1.9	3.3	4.1	3.5	3.8	3.6	1.8	0.5
WINDSOR	1.6	1.6	1.8	2.8	4.5	4.3	2.7	1.9	2.9
WINNIPEG	5.6	5.6	5.4	6.0	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4
TOTAL (1)	4.6	4.6	4.3	4.3	4.1	3.4	2.6	1.6	1.1

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines faisant l'objet du relevé

Tableau 2: Taux d'inoccupation des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans date	**	**	s.o.	s.o.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	15,3	12,6	**	**	15,7	13,1	14,0	10,2	**	**
1940 - 1959	8,9	**	**	**	**	**	**	**	**	s.o.
1960 - 1974	3,1	3,5	**	**	3,3	2,0	2,9	4,8	**	**
1975 - 1984	3,4	3,4	**	7,8	2,8	3,1	3,7	3,5	0,0	0,0
Après 1985	8,1	7,7	27,5	59,8	11,6	14,9	7,0	4,6	**	4,0
Total	5,8	5,8	10,7	17,7	6,0	6,3	5,3	4,9	6,0	3,1

Logements neufs populaires à Thunder Bay

Quand on considère l'âge de l'immeuble, on constate que les appartements construits entre 1960 et 1974 et entre 1975 et 1984 ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas (3,5 et 3,4 % respectivement) en 2001, alors que les immeubles plus vieux s'en sortaient moins bien. Ainsi, les immeubles construits avant 1940 sont ceux qui ont accusé le taux d'inoccupation le plus élevé (12,6 %) parmi les cinq groupes d'âges pour lesquels les données sont disponibles. Par contre, ceux construits après 1985 étaient également dans une situation difficile avec un taux d'inoccupation de 7,7 %. Les données relatives aux immeubles construits entre 1940 et 1959 ne peuvent être publiées pour des raisons de confidentialité. (Voir tableau 2.)

Comme on pouvait s'y attendre, le loyer est influencé par l'âge de l'immeuble. De façon générale, plus l'ensemble d'habitations est vieux, moins le loyer est élevé. On observe des exceptions à cette règle dans l'univers des studios et des logements de une chambre. (Voir tableau 3.)

Tableau 3: Loyer moyen des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans date	**	**	s.o.	s.o.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	456	477	**	**	431	459	510	541	**	**
1940 - 1959	488	**	**	**	**	**	**	**	**	s.o.
1960 - 1974	608	602	**	**	554	548	654	660	**	**
1975 - 1984	636	636	**	433	568	574	673	667	761	789
Après 1985	671	669	346	350	523	525	682	686	**	835
Total	605	605	379	375	527	529	654	657	802	819

Le saviez-vous?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroître les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés? Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter. Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Si vous travaillez dans le domaine de l'immobilier dans le nord-ouest de l'Ontario, la SCHL peut vous fournir des statistiques et des analyses essentielles pour Thunder Bay et chacun des principaux centres de la région.

La publication **Actualités habitation** paraît quatre fois l'an et contient les données dont vous avez besoin pour Thunder Bay et les cantons environnants, Kenora, Dryden et Fort Frances. En prime, vous obtenez des prévisions de la SCHL deux fois l'an! **Pour vous abonner, appelez au 1 800 493-0059.**

Tableau 2: Taux d'inoccupation des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans date	**	**	s.o.	s.o.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	15,3	12,6	**	**	15,7	13,1	14,0	10,2	**	**
1940 - 1959	8,9	**	**	**	**	**	**	**	**	s.o.
1960 - 1974	3,1	3,5	**	**	3,3	2,0	2,9	4,8	**	**
1975 - 1984	3,4	3,4	**	7,8	2,8	3,1	3,7	3,5	0,0	0,0
Après 1985	8,1	7,7	27,5	59,8	11,6	14,9	7,0	4,6	**	4,0
Total	5,8	5,8	10,7	17,7	6,0	6,3	5,3	4,9	6,0	3,1

Logements neufs populaires à Thunder Bay

Quand on considère l'âge de l'immeuble, on constate que les appartements construits entre 1960 et 1974 et entre 1975 et 1984 ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas (3,5 et 3,4 % respectivement) en 2001, alors que les immeubles plus vieux s'en sortaient moins bien. Ainsi, les immeubles construits avant 1940 sont ceux qui ont accusé le taux d'inoccupation le plus élevé (12,6 %) parmi les cinq groupes d'âges pour lesquels les données sont disponibles. Par contre, ceux construits après 1985 étaient également dans une situation difficile avec un taux d'inoccupation de 7,7 %. Les données relatives aux immeubles construits entre 1940 et 1959 ne peuvent être publiées pour des raisons de confidentialité. (Voir tableau 2.)

Comme on pouvait s'y attendre, le loyer est influencé par l'âge de l'immeuble. De façon générale, plus l'ensemble d'habitations est vieux, moins le loyer est élevé. On observe des exceptions à cette règle dans l'univers des studios et des logements de une chambre. (Voir tableau 3.)

Tableau 3: Loyer moyen des appartements
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et la taille des logements
RMR Thunder Bay

	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans date	**	**	s.o.	s.o.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	456	477	**	**	431	459	510	541	**	**
1940 - 1959	488	**	**	**	**	**	**	**	**	s.o.
1960 - 1974	608	602	**	**	554	548	654	660	**	**
1975 - 1984	636	636	**	433	568	574	673	667	761	789
Après 1985	671	669	346	350	523	525	682	686	**	835
Total	605	605	379	375	527	529	654	657	802	819

Le saviez-vous?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroître les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés? Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter. Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Si vous travaillez dans le domaine de l'immobilier dans le nord-ouest de l'Ontario, la SCHL peut vous fournir des statistiques et des analyses essentielles pour Thunder Bay et chacun des principaux centres de la région.

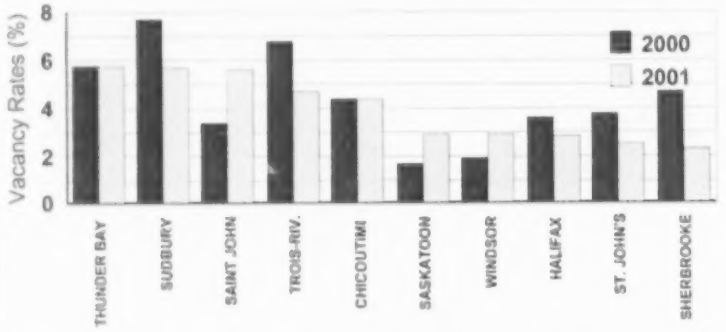
La publication **Actualités habitation** paraît quatre fois l'an et contient les données dont vous avez besoin pour Thunder Bay et les cantons environnants, Kenora, Dryden et Fort Frances. En prime, vous obtenez des prévisions de la SCHL deux fois l'an! **Pour vous abonner, appelez au 1 800 493-0059.**

Taux d'inoccupation toujours plus élevé dans l'est

Selon les résultats de l'Enquête réalisée en octobre par la SCHL, six des dix grands centres qui affichent les taux d'inoccupation les plus élevés au pays sont situés dans les Maritimes et au Québec. Les villes de St.John's, Halifax et Saint John, de même que Trois-Rivières, Sherbrooke et Chicoutimi, figurent au palmarès des dix villes ayant les taux d'inoccupation les plus élevés au Canada. Les trois autres villes qui complètent ce palmarès sont Sudbury (5,7%), Windsor (2,9 %) et Saskatoon, seule ville de l'Ouest canadien (2,9 %, contre 1,7 % un an plus tôt). Thunder Bay, nous l'avons vu plus haut, vient au premier rang avec un taux d'inoccupation de 5,8 % (Voir graphique).

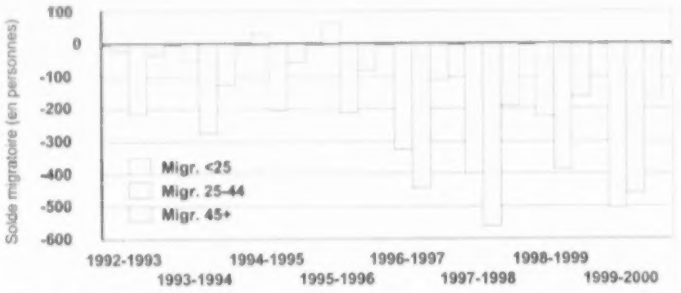
Après avoir témoigné d'une légère amélioration de la situation en 1998-1999, les tendances migratoires laissent supposer une évolution défavorable en 1999-2000. Entre 1992 et 1999, le gros de la population émigrante avait entre 25 et 44 ans alors qu'en 1999-2000, les jeunes de moins de 25 ans constituaient le plus important groupe d'émigrants, ce qui est de mauvais augure pour le marché locatif. De toute évidence, l'émigration doit être freinée à Thunder Bay avant que ne puisse être constatée une amélioration soutenue du marché locatif de la RMR. (Voir graphique.)

Taux d'inoccupation inchangé par rapport à l'an dernier : Thunder Bay affiche maintenant le taux le plus élevé au pays



Nota : Taux d'inoccupation des immeubles comptant trois logements ou p
Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

Faiblesse du marché en partie attribuable à l'émigration : Les moins de 25 ans deviennent la principale source d'émigration



Source : Statistique Canada

Perspectives du marché locatif : une autre baisse en vue

Depuis 1998, la situation du marché locatif s'est améliorée. Bien que le taux d'inoccupation soit demeuré stable au cours de la dernière année, les facteurs favorisant le recul du taux neutralisent les facteurs contraires. L'an prochain, l'activité demeurera forte dans le secteur de la construction en raison notamment de la poursuite des travaux pour la scierie Bowater et l'hôpital de soins de courte durée et de la mise en chantier du magasin Costco. Les centres d'appels, nouvelle branche d'activité en pleine croissance dans la région, viendront soutenir le marché locatif, qui attire naturellement beaucoup de jeunes de 18 à 30 ans (ceux-ci formant le groupe le plus susceptible de louer un logement). On ne s'attend pas à ce que les mises en chantier de logements locatifs progressent de beaucoup; le taux d'inoccupation devrait donc recommencer à diminuer pour se fixer à 5 % en octobre 2002. Le loyer moyen devrait demeurer stable ou régresser un peu, compte tenu du taux d'inoccupation relativement élevé. L'émigration et l'abordabilité accrue de l'accession à la propriété exerceront un effet modérateur sur le recul du taux d'inoccupation.

Remerciements

Le succès de l'Enquête sur les logements locatifs dépend de la collaboration des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles de toutes les régions du pays. Nous tenons à souligner leur collaboration et à les remercier de nous avoir fourni des renseignements précis dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette enquête seront utiles au secteur locatif.

Tableau 4: Taux d'inoccupation des appartements Par zone et selon la taille des logements RMR Thunder Bay										
Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Nord 1	4,9	4,1	**	**	4,1	3,5	5,1	4,2	**	**
Sud 2	6,8	7,7	13,0	21,5	8,0	9,1	5,6	5,5	**	**
RMR Thunder Bay	5,8	5,8	10,7	17,7	6,0	6,3	5,3	4,9	6,0	3,1

Tableau 5: Nombre d'appartements - inoccupés et total (univers) Par zone et selon la taille des logements RMR Thunder Bay										
Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Nord 1	115	2 822	**	**	34	992	69	1 619	**	**
Sud 2	203	2 640	31	144	89	981	81	1 463	**	**
RMR Thunder Bay	318	5 462	39	220	124	1 973	150	3 081	6	188

Tableau 6: Loyer moyen des appartements Par zone et selon la taille des logements RMR Thunder Bay										
Région	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Nord 1	641	647	**	**	559	561	682	692	**	**
Sud 2	568	562	391	371	497	498	624	618	**	**
RMR Thunder Bay	605	605	379	375	527	529	654	657	802	819

Tableau 7: Taux d'inoccupation des appartements Selon la fourchette de loyers et la taille des logements RMR Thunder Bay										
	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
< 400 $	18,3	24,9	**	24,8	**	28,0	**	**	p.u.	p.u.
400-499	8,6	9,0	**	9,2	8,3	10,0	**	**	**	**
500-599	6,6	4,5	**	**	5,1	3,7	9,1	5,8	**	**
600-699	5,3	5,7	p.u.	p.u.	1,0	2,1	6,2	6,5	**	**
700-799	2,6	2,7	p.u.	p.u.	**	**	2,0	2,8	**	**
800 + $	2,9	2,1	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	6,3	6,1	11,1	18,0	6,5	6,9	5,9	4,9	6,1	3,3

Zones

Les limites des zones utilisées dans la présente publication se trouvent sur la carte en page 1.

Zone 1 : Essentiellement, le secteur nord de Thunder Bay. La région métropolitaine de recensement de Thunder Bay au nord d'une ligne passant le long de la 10e et de la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Tableau 8: Taux d'inoccupation des appartements Selon la taille de l'immeuble et des logements RMR Thunder Bay										
	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 unités	9,1	8,5	**	**	8,8	10,5	10,9	7,6	**	**
6 - 19 unités	9,2	8,5	**	**	9,7	8,2	7,8	7,0	**	**
20 - 49 unités	3,1	3,4	**	**	4,2	4,8	2,4	2,1	**	0,0
50 - 99 unités	1,8	3,5	0,0	0,0	0,8	1,6	2,4	4,6	**	**
100+ unités	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	5,8	5,8	10,7	17,7	6,0	6,3	5,3	4,9	6,0	3,1

Tableau 9: Loyer moyen des appartements Selon la taille de l'immeuble et des logements RMR Thunder Bay										
	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
3 - 5 unités	529	537	**	**	459	454	554	592	**	**
6 - 19 unités	588	585	**	**	505	519	632	624	**	**
20 - 49 unités	621	627	**	**	546	550	684	688	**	739
50 - 99 unités	667	674	406	439	604	597	701	712	**	**
100+ unités	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	605	605	379	375	527	529	654	657	802	819

Tableau 10: Taux d'inoccupation des appartements Selon le nombre d'étages et la taille des logements RMR Thunder Bay										
	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans indication	9,0	10,2	**	**	**	**	**	**	**	4,4
1 - 4 étages	6,3	5,9	9,1	13,7	6,0	6,0	6,2	5,2	**	**
5 - 9 étages	1,6	4,0	**	**	0,0	1,9	2,2	4,9	**	**
10+ étages	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	5,8	5,8	10,7	17,7	6,0	6,3	5,3	4,9	6,0	3,1

Tableau 11: Loyer moyen des appartements Selon le nombre d'étages et la taille des logements RMR Thunder Bay										
	Total		Studios		Une Chambre		Deux Chambres		Trois+ Chambres	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Sans indication	692	711	**	**	**	**	**	**	**	829
1 - 4 étages	575	574	382	377	511	513	629	631	**	**
5 - 9 étages	683	672	**	**	609	615	710	692	**	**
10+ étages	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Total	605	605	379	375	527	529	654	657	802	819

Zone 2 : Essentiellement, le secteur sud de Thunder Bay. La région métropolitaine de recensement de Thunder Bay au sud d'une ligne passant le long de la 10e et de la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Symboles

** Données non publiées pour des raisons de confidentialité.

S.O. : Aucun logement n'appartient à cette catégorie.

Tableau 12:Loyer moyen des appartements compris dans les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus (tous les logements) octobre 2001				
	Nombre de chambres à coucher			
Endroit	**Studio**	**1**	**2**	3
Calgary, CMA	492	649	783	749
Chicoutimi CMA	296	364	439	479
Edmonton, CMA	458	537	654	734
Halifax, CMA	508	554	673	850
Hamilton, CMA	453	608	740	909
Kitchener, CMA	481	615	722	881
London, CMA	433	547	683	847
Montréal, CMA	404	476	529	629
Oshawa, CMA	542	692	799	900
Ottawa, CMA	622	762	914	1,090
Québec, CMA	380	473	538	613
Regina, CMA	334	476	568	653
Saint John, CMA	344	406	483	509
Saskatoon, CMA	356	460	558	600
Sherbrooke, CMA	297	366	446	536
St. Catharines-Niagara, CMA	424	569	680	757
St. John's, CMA	419	489	575	581
Sudbury, CMA	387	500	620	694
Thunder Bay, CMA	**375**	**529**	**657**	**819**
Toronto, CMA	695	866	1,027	1,214
Trois-Rivières, CMA	293	358	419	467
Windsor, CMA	466	618	738	873
Winnipeg, CMA	357	476	605	704

Définitions

Inoccupation : Un logement est considéré vacant si au moment de l'enquête il est physiquement inoccupé et peut immédiatement être loué.

Loyer : Les données sur les loyers expriment les montants réels payés par les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et l'accès à des salles de buanderie peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel rapporté. Les chiffres sur les loyers moyens présentés dans ces pages représentent la moyenne de différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent avoir une partie de ces services ou tous ces services.

Immeuble locatif :Tout bâtiment contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Immeuble de logements locatifs en bande :Tout bâtiment de trois logements ou plus ayant des entrées privées.

©2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les conclusions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.